



GEMEINDE GINGEN a.d. FILS

BEBAUUNGSPLAN „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 3.Änderung

SATZUNGEN

- A) **Bebauungsplan**
- B) **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	22.06.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	30.07.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	30.07.2012 bis 31.08.2012
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	29.01.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	15.02.2013
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	18.02.2013 bis 22.03.2013
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	23.07.2013

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gingen a.d. Fils, den 25.07.2013

.....
Bürgermeister Hick

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:

26.07.2013

ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: 23.07.2013

A) Satzung über den Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 3.Änderung

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 23.07.2013 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	23.07.2013
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	23.07.2013
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	23.07.2013
Begründung	in der Fassung vom	23.07.2013

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 3.Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Gingen a.d. Fils, den

(Bürgermeister Hick)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 20px; background-color: #f4a460; display: inline-block; margin: 0 auto;"></div> WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Planeinschrieb</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
---	---

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone/Schemazeichnung</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p> <p>Die EFH kann von der BH um +-0,5 m abweichen.</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p>

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt:

Für Satteldach-, Walmdach- und Zeltdachgebäude:

Gh (max.) = 8,0 m*

Th (max.) = 6,0 m*

Für Pultdachgebäude:

Gh (max.) = 7,5 m*

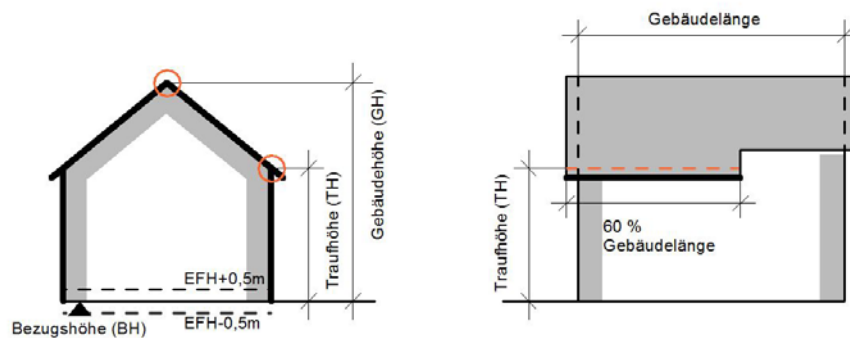
Th (max.) = 6,0 m*

Für Flachdachgebäude:

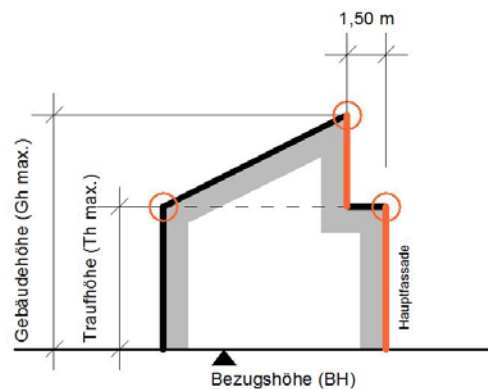
Gh (max.) = 6,5 m*

**(siehe auch Schemazeichnung zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan)*

Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 60 % der Gebäudelänge. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.




Zur Gliederung des Baukörpers muss bei Pultdachgebäuden die Hauptfassade ab der max. zulässigen Traufhöhe um mindestens 1,5 m zurückspringen.




3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>ED = Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Länge der Hauptgebäude darf 20 m nicht überschreiten.</p>
---	---

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Nebenanlagen (ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze) sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ zulässig.</p>
---	--


5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind diese <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) und öffentlichen Grünflächen einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p>
--	--



6. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuerichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.</p>
---	--

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen werden als gleichberechtigt gemischt genutzte Flächen für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer ausgebaut.</p>


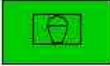
8. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

<p>2 WE</p>	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude ist in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Bei Doppelhäusern wird die Anzahl auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.</p>
-------------	--

9. öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Öffentliche Grünflächen Siehe Plandarstellung</p>
	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Spielplatz) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung eines Spielplatzes. Zur Einpflanzung der Spielflächen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze und Pflanzen zu verwenden.</p>


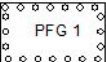
10. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)


	<p>Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>Im gesamten Plangebiet gilt:</p> <p>Die Außenbauteile von schützenswerten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind so zu dimensionieren, dass die oberen Anhaltswerte des Mittelungspegels nach Tabelle 6 der VDI 2719 eingehalten werden.</p>
--	--

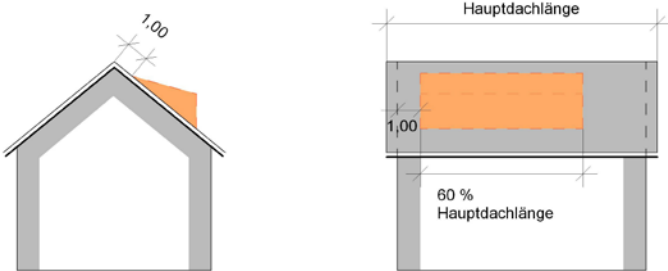
	Die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern muss auch bei geschlossenem Fenster durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.
--	---

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
(§ 9 (1) 25a(BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p>Pflanzgebot Streuobstbäume (PFG 1) Siehe Plandarstellung</p> <p>Auf den im Plan festgesetzten Flächen ist je Grundstück ein Streuobstbaum entsprechend der Sortenliste Streuobst zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Pflanzbindung belegte Bäume auf dem jeweiligen Grundstück sind hierauf anzurechnen.</p>
	<p>Sortenliste Streuobst:</p> <p><u>Äpfel</u>: Bittenfelder, Bohnapfel, Berlepsch, Brettacher, Erbacher, Französische Goldrenette, Gewürzluiken, Gingener Luiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Hauxapfel, Jakob Fischer, James Grieve, Linsenhofer, Maunzenapfel, Roter Boskop, Rote Sternrenette, Schwäbischer Rosenapfel.</p> <p><u>Birnen</u>: Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Palmischbirne, Pastorenbirne, Wildling von Einsiedeln, Karcherbirne.</p> <p><u>Kirsche</u>: Große Schwarze Knorpel, Büttner Rote Knorpel, Königskirsche, Hedelfinger Riesen, Schneider sp. Knorpel, Schattenmorelle, Beutelsbacher Rexelle.</p> <p><u>Zwetschgen, Mirabellen, Reneklode</u>: Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Haus-Zwetschge, Ontario Pflaume, Althans Reneklode, Grüne Reneklode, Nancy-Mirabelle.</p> <p><u>Wildobstarten</u>: Speierling, Eberesche, Holunder, Kornelkirsche, Felsenbirne, Holzapfel.</p>

12. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p>Pflanzbindungen Einzelbäume (PFG 1) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust möglichst artgleich oder entsprechend der Sortenliste Streuobst zu ersetzen.</p>
---	--

	
	<p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p> <p>Dachaufbauten von Doppelhäusern sind einheitlich und achssymmetrisch zur Gebäudetrennwand auszubilden.</p>

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig.</p> <p>Sie dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 1,0 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf bei geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Pultdach) die Traufhöhe des Gebäudes, bei Flachdächern die Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	---

3. Einfriedigungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Einfriedigungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.</p>
--	---

4. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen
--	--

5. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,75 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p>
--	--

6. **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	<p>Anlage von Zisternen</p> <p>Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers herzustellen. Das Mindestvolumen muss mindestens 30 l/m² der projizierten Dachfläche betragen.</p> <p>Der Überlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 3.Änderung

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

3. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleifen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

4. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
5. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde ein Geotechnisches Gutachten erstellt (Geotechnik Aalen vom 09.05.2011). Das Gutachten liegt der Begründung zum

Bebauungsplan als Anlage bei. Nach den Untersuchungen tritt wahrscheinlich kein geschlossener Grundwasserspiegel im Erschließungsgebiet auf. Jedoch gibt es Bereiche in denen mit Grundwasser im Bereich der Unterkellerungstiefe gerechnet werden muss. Es wird empfohlen im Zuge der Planung durch eine ergänzende, gezielte Baugrunderkundung den Schichtaufbau und die Grundwasserverhältnisse am jeweiligen Gebäudestandort zu erkunden. Dann kann entschieden werden, ob ein Untergeschoss wasserdicht und auftriebssicher ausgebildet werden muss (schwarze oder weiße Wanne), oder ob für das Untergeschoss eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte in Verbindung mit Dränmaßnahmen nach DIN 4095 (Sickerschicht vor erdberührten Wänden, kapillarbrechende Sohlfilterschicht unter der Bodenplatte, Ringdränage mit rückstaufreier Ableitung) ausreichen.

6. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
7. Anlagen zur Nutzung und Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
8. Östlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Stuttgart – Ulm. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hierbei wurde festgestellt, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke, ergänzt durch passive Lärmschutzeinrichtungen an den jeweiligen Gebäuden erforderlich werden. Der aktive Lärmschutz wird in Nähe der Lärmquelle und somit außerhalb des Plangebietes auf Flächen der Bahn und privaten Flächen erstellt. Da diese sich somit außerhalb des Regelungsbereichs des Bebauungsplans befinden ist eine planungsrechtliche Festsetzung dieser im vorliegenden Bebauungsplan nicht möglich.

Die Gemeinde hat sich deshalb vertraglich gegenüber dem Landkreis verpflichtet die Lärmschutzeinrichtungen entsprechend den Vorgaben der o.g. schalltechnischen Untersuchung bis längstens 31.12.2014 herzustellen.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Für den Bereich zwischen der Donzdorfer Straße (Süden und Westen) und der Bahnlinie im Norden sowie der Bahnhofstraße im Osten besteht der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 (1. Änderung 1985, 2. Änderung 1992). Dieser Bebauungsplan umfasst Teile der bestehenden Bebauung entlang der Donzdorfer Straße und der Dammstraße im Westteil des Geltungsbereichs und entlang der Bahnhofstraße im Ostteil.

Die im diesem Bebauungsplan vorgesehene Erschließung des zwischenliegenden Gebietes konnte bisher nicht umgesetzt werden. Auf Grundlage des Bebauungsplans entstanden jedoch mehrere Gebäude entlang der Bahnhofstraße (im Süden des Plangebietes) und entlang der Donzdorfer Straße (im Norden des Plangebietes). Die Anordnung der Baufenster und die Gestaltung der flächenintensiven Erschließungsanlagen sind nicht mehr zeitgemäß. Durch die Bebauungsplanänderung soll eine abschnittsweise Erschließung des Plangebietes ermöglicht und zeitgemäße Bebauung geschaffen werden.

Die Bauplatznachfrage in der Gemeinde hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Der Gemeinde liegt eine Vielzahl von Bauplatzanfragen vor, die auf den vorhandenen Baupotentialen nicht befriedigt werden können.

Nach den Vorstellungen des Verbandes Region Stuttgart wird die Gemeinde Gingen als Gemeinde im Siedlungsbereich angesehen, wo aus regionalplanerischer Sicht die Siedlungsentwicklung gebündelt werden soll. Ein stärkeres Wachstum und Berücksichtigung von Zuwanderern ist dort Zielsetzung des Regionalplans. Dies bedeutet explizit, dass bei der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ein erhöhtes Wachstum durch Zuwanderung zu berücksichtigen ist. Dem kann die Gemeinde jedoch nur nachkommen, wenn ausreichend Wohnbauland zur Verfügung steht.

Im Siedlungsbereich der Gemeinde sind unstrittig noch Baulücken vorhanden. Die Gemeinde ist stetig bemüht diese zu aktivieren. Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurden die Baupotentiale im Bestand aktuell erhoben und eine Befragung der Eigentümer durchgeführt, auch mit dem Ziel diese einer baulichen Nutzung zuzuführen. Hierbei hat sich jedoch gezeigt, dass der Großteil nicht verkaufsbereit ist und auch mittelfristig keine bauliche Umsetzung gewünscht wird. Eine Deckung des aktuellen Bedarfs durch die vorhandenen Baulücken ist somit nicht möglich.

Wie bereits dargelegt besteht für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan, die äußere Anbindung des Plangebietes ist weitgehend schon vorhanden (s. Donzdorfer Straße) und für die bauliche Nutzung des Gebietes vorbereitet (s. Dimensionierung des Kanalnetzes). Eine wirtschaftliche Erschließung des Gebietes ist durch die vorhandene Infrastruktur (z.B. Donzdorfer Straße, bestehendes Kanalnetz) möglich.

Das Plangebiet ist gut in das Siedlungsgefüge eingebunden, der vorhandene ÖPNV ist in fußläufig günstiger Entfernung gelegen (Bushaltestelle, Bahnanschluss unmittelbar vorhanden), der Ortskern mit den vorhanden öffentlichen Einrichtungen und vorhandener Nahversorgung ist ebenso in günstiger Entfernung gelegen.

Das Plangebiet stellt somit ebenfalls ein bestehendes Baupotential der Gemeinde dar (s. hierzu auch II. Flächennutzungsplan, III. bestehendes Planungsrecht, V Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB). Zur Aktivierung dieses innerörtlichen Bauflächenpotentials ist das vorliegende Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Der bestehende Bebauungsplan mit seinem geplanten Erschließungssystem erlaubt kaum oder nur ungünstige Teilerschließungen. Der neue städtebauliche Entwurf nimmt Rücksicht auf die bestehende Grundstückstruktur und erlaubt eine bedarfsgerecht angepasste, abschnittsweise

Erschließung, so dass eine schrittweise Aufsiedlung des Gebietes innerhalb der nächsten Jahre möglich wird. Insgesamt entsprechen das Erschließungssystem und die geplante Bebauungsstruktur des bestehenden Bebauungsplans in den Änderungsbereich nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde.

Um eine zeitgemäße Erschließung mit der Möglichkeit der abschnittswisen Erschließung zu schaffen, somit die städtebauliche Entwicklung des Gebietes neu zu steuern, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, den im Wesentlichen un bebauten Bereich in die Bebauungsplanänderung einzubeziehen. Teillösungen würden das Erschließungs- und Bauungsprinzip beeinträchtigen und Konflikte schaffen anstatt diese zu lösen.

Im Sinne einer zeitgemäß geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, insbesondere den im Mittelteil zwischen der Bahnhofstraße und der Donzdorfer Straße liegenden Teil insbesondere mit anders geordneten Erschließungsanlagen zu planen, um eine abschnittswise Erschließung zu ermöglichen, weshalb sowohl die Baufenster als auch die damit verbundene innere Erschließung den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen anzupassen ist. Deshalb bedarf es auch keiner Einbeziehung der Grundstücke im nordwestlichen Teil des Baugebietes, da für diese Flächen bereits der rechtskräftige Bebauungsplan die Erschließungsanlagen für die dortigen Grundstücke bereits in diesem Sinne insbesondere auch flächensparend festsetzt.

Zu guter Letzt dient die Bebauungsplanänderung dem planerischen Ziel der zeitgemäßen Schließung einer größeren Lücke im Siedlungskörper der Gemeinde zum konsequenten Abschluss der bereits vor Jahrzehnten in diesem Bereich eingeleiteten Siedlungsentwicklung.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§ 1 (1) BauGB). Gem. § 1 (3) 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gingen a. d. Fils hat aus diesem Grund am 26.10.2010 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Marrbachöschle“ gefasst.

II. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung:

Die Gemeinde Gingen a.d. Fils ist gem. Regionalplan der Raumkategorie „Verdichtungsraum gemäß Landesentwicklungsplan 2002“ (PS 2.1.1) zugerechnet und dem Siedlungsbereich zugeordnet. Zur Freiraumsicherung legt der Regionalplan für „sonstige Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ eine Bruttowohndichte von 60 Einwohner (EW)/ha fest (2.4.0.8 (Z)). Diese Bruttowohndichte wird eingehalten (s. XIII Städtebauliche Kenndaten und Anlage 4).

Im Regionalplan ist das regionalplanerische Ziel des „Vorrangs der Bestandsnutzung“ (2.4.0.6) festgelegt. Der vorliegende Plan dient unmittelbar der Innenentwicklung und somit der Bestandsnutzung (s. V Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Östlich des Plangebiets ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 des Verbands Region Stuttgart (VRS) eine Trasse für den Ausbau von Eisenbahnstrecken (gem. PS 4.1.2.1.4 (Z)) als Vorranggebiet festgelegt. Zweck des Vorranggebietes ist die geplante Erweiterung der Filstalstrecke im Abschnitt Plochingen – Geislingen um ein drittes Gleis.

In diesem Vorranggebiet sind andere raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die einen späteren Bahnbetrieb entgegenstehen könnten oder mit den Bahntrassen nicht vereinbar sind, unzulässig. Der Bebauungsplan greift nicht in diesen Bereich ein, somit steht die Planung dem geplanten Ausbau der Bahntrasse nicht entgegen. Zum Schutz des Gebietes wird entlang der

Bahntrasse aktiver Lärmschutz erforderlich. Dieser kann nur an der Böschungsoberkante erstellt werden (s. VII Schall/Lärmschutz). Dieser Lärmschutz wurde soweit als möglich an den Rand der Bahnfläche gelegt, so dass auch diese mit dem Bebauungsplan zusammenhängende Maßnahme einen späteren Ausbau der Trasse nicht verhindert.

Somit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben der Regionalplanung. Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen nicht.

Flächennutzungsplanung:

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Wohnbaufläche und bestehende Mischbaufläche dargestellt. Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan („Marrbachöschle“) war somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In der aktuell im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 3.Änderung wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. bestehendes Planungsrecht

innerhalb des Plangebietes:

Für den Bereich zwischen der Donzdorfer Straße (Süden und Westen) und der Bahnlinie im Norden sowie der Bahnhofstraße im Osten besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 mit Änderungen.

außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet:

„Bahnhofsstrasse“ Rechtskraft 1983, ausschließlich Verkehrsflächen, Fußwege, Verkehrsgrünflächen der Bahnhofstraße.

„Donzdorfer Straße“ Rechtskraft 1971, Allgemeines Wohngebiet für die Flst. 2451 und 2453 nördlich der Donzdorfer Straße.

„Brunnen“ Rechtskraft 1983 (1. Änderung 1992, 2. Änderung 1996), überwiegend Allgemeines Wohngebiet zwischen Bahnhofstraße, Bismarckstraße, Brunnenstraße und Donzdorfer Straße.

IV. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Gemeinde nahe dem Bahnhof zwischen den umgebenden Straßen Bahnhofsstraße (im Süden), Donzdorfer Straße (im Norden und Westen) und dem angrenzenden Bahndamm (im Osten).

Im Laufe des Verfahrens wurde die Abgrenzung auf diejenigen unbebauten Flächen beschränkt, bei denen insbesondere was die damalige Festsetzung der Erschließungsanlagen und der Baufenster anbelangt Handlungsbedarf nach einer zeitgemäßen Neuordnung besteht, vor allem die Erschließungsanlagen so anzupassen, dass auch eine abschnittsweise Durchführung der Erschließung mit zeitgemäßen Baufenstern ermöglicht wird.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

V. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

§ 13 a BauGB erfasst Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (BT-Drs. 16/2496 S. 12). Im vorliegenden Fall handelt es sich unstrittig nicht um bloße „Nachverdichtung“, auch Wiedernutzbarmachung scheidet aus. Der § 13a BauGB umfasst jedoch nicht nur diese Fälle sondern spricht auch explizit „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ an. Zu diesen zählt, wie im vorliegenden Fall, die Änderung von bestehendem Planungsrecht (Bebauungsplan „Marrbachöschle“) zum Zweck der Schaffung der Voraussetzungen (durch Anpassung an die zeitgemäßen Bedürfnisse, z.B. Erschließungssystem usw.) zur Schließung einer größeren baulichen Lücke im Siedlungsbereich mit vorhandener äußerer Erschließung und Vorbelastung (z.B. Bahn, Mensch usw.).

Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und ist an drei Seiten (Süden, Osten und Norden) von bestehender Bebauung umgeben. Im Osten von der Bahntrasse begrenzt. Nordöstlich und südöstlich des Plangebietes reicht die Bebauung bis direkt an die Bahntrasse heran. Hierdurch liegt das Plangebiet wie eine „Insel“ innerhalb der baulich genutzten Flächen des Siedlungskörpers. Das Bayrische Verfassungsgericht hat klargestellt, dass der § 13a BauGB „nicht von dem gesetzlichen Begriffspaar Innenbereich – Außenbereich“ ausgeht. Somit ist ausschließlich die „Insellage“ des Plangebietes entscheidend und nicht, ob das Gebiet als Innenbereich im Sinn des § 34 BauGB oder als „Außenbereich im Innenbereich“ anzusehen ist.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird durch die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans eingehalten (s. XIII städtebauliche Kenndaten und Anlage 4).

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären liegen nicht vor. Zwischen dem derzeit ebenfalls in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Halde I“ und dem vorliegenden Plan besteht keinerlei sachlicher Zusammenhang, auch räumlich sind diese weit getrennt.

Auch zu dem Bebauungsplan „Wittumäcker. 4. Änderung“, der im Jahr 2012 seine Rechtskraft erlangte, besteht kein enger sachlicher und räumlicher Zusammenhang.

Nach sorgfältiger Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a BauGB ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

„Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB können im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, d.h. ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Zugunsten einer größtmöglichen Transparenz und umfassenden Beteiligung aller wurde auf diese Möglichkeit verzichtet und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Da der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB geändert wird, die Eingriffe unabhängig davon durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Marrbachöschle“ bereits vor Planung zulässig waren, ist naturschutzrechtlicher Ausgleich hierfür nicht erforderlich.

Bei der Planung wurde jedoch stets darauf geachtet, die Auswirkungen durch die Bebauung weitgehend zu minimieren (z.B. Pflanzbindung und Pflanzgebote, sparsames Erschließungssystem, freihalten weiter Gebietsteile vor Bebauung, Ausgleich für artenschutzrechtliche Belange).

VI. Artenschutz

Nach § 2 sind wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Das Arteninventar wurde erhoben und die artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens vorgenommen (mquadrat: Tierökologische Untersuchungen zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle“, Stand 29.01.2013).

Insbesondere wurde vor dem Hintergrund der Regelungen des BNatSchG erhoben, ob und – wenn ja- welche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglicherweise berührt werden, ob im weiteren Verfahren (ggf. vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 vorzusehen sind, um den Eintritt von Verbotstatbeständen zu vermeiden, und ob ggf. eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG erforderlich wird und wenn ja, welche fachlichen Rahmenbedingungen hierfür erfüllt werden sollten.

Die Artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu folgendem Fazit:

„Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchung waren insbesondere die Artengruppen Fledermäuse und Vögel sowie die Zauneidechse.

Die sonstigen Arten nach Anhang IV konnten in der Voruntersuchung ausgeschieden werden. Dementsprechend liegt auch keine Berührung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vor.

Neben der Beurteilung des Eingriffs durch den Bebauungsplan wurde auch die erforderliche Inanspruchnahme von Bahngelände durch die Lärmschutzeinrichtung betrachtet.

Durch den Bebauungsplan ist ein faunistisch bedeutsames Gebiet betroffen, das teilweise aus Streuobstbeständen, Grünland und Halbstammanlagen besteht. Das Gebiet ist nachgewiesenermaßen von Bedeutung für Kulturfolger als auch für seltene und gefährdete Arten. Neben den eigenen Erhebungen wurden auch die Beobachtungen des privaten Naturschutzes von 2012 berücksichtigt.

Fledermäuse:

Für die Fledermäuse wird aufgrund der im Text aufgezeigten Zusammenhänge kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1) BNatSchG erkannt.

Zauneidechse:

Durch das Bauvorhaben sind im Bereich der Dammkrone Verluste von Lebensräumen (vor allem Aufwärmplätzen) der Zauneidechse betroffen. Die Fortpflanzungsstätten, die sich im Bereich der lockeren Bodenstellen auf der Böschung befinden dürften, sind nicht betroffen. In die Böschung darf nicht eingegriffen werden, da sich dort der Kabelstrang der Bahn befindet.

Durch Absammeln der Individuen und Abzäunung der Baustelle werden die Tiere vorübergehend in Ausweichlebensräume verlagert, die in unmittelbarer Umgebung ausreichend zur Verfügung stehen. Ein Verbotstatbestand und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population sind daher nicht zu befürchten.

In Bezug auf die Ausstattung und Gestaltung der Lärmschutzwand gibt es Verminderungsmöglichkeiten. (...)

Verbot der erheblichen Störung (mit Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art): § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Durch die Baumaßnahmen im Zuge der Anlage der erforderlichen Lärmschutzeinrichtung entstehen Störungen der Zauneidechse im Bereich des Bahngeländes. Daher sind zum Schutz der Individuen und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten die aufgezeigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen und entsprechend umzusetzen.

Verbot der Entnahme, Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten: § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Als Folge des Vorhabens werden nachgewiesene Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse betroffen (Lärmschutzeinrichtung, nicht B-Plan), diese Beeinträchtigungen lassen sich durch die aufgezeigten Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß vermindern.

Vögel:

Bodenbrüter:

sind aufgrund des Ausschlusses an Nistmöglichkeiten bzw. fehlendem Nachweis nicht betroffen.

Gebüschbrüter:

Durch die zukünftigen Baumaßnahmen gehen Teilflächen des Lebensraums (vorwiegend Nahrungshabitat) verloren. Aus den (...) aufgezeigten Gründen wird nicht von einer dauerhaften Verschlechterung der Population ausgegangen.

Höhlenbrüter:

Im Gebiet können drei Kategorien von Höhlenbrütern unterschieden werden:

- bislang nicht gefährdete Arten mit gutem Erhaltungszustand (z.B. Gartenbaumläufer, Kleiber), diese Arten sind nicht auf der Roten Liste*
- gefährdete Arten der Vorwarnliste mit vergleichsweise gutem Erhaltungszustand, z.B. der Star, der Feldsperlinge und der Gartenrotschwanz*
- gefährdete Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand, dazu zählt der Halsbandschnäpper und der Wendehals*

Verbot der Entnahme, Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten: § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Arten mit gutem Erhaltungszustand, z.B. Star und Feldsperling: Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch Wegfall von potentiellen Revieren bzw. 1-2 tatsächlich genutzten Brutbäumen im Gebiet wird für diese Arten als nicht populationsgefährdend eingestuft, das sich im Umfeld keine Projekte mit kumulativen Effekten (Summationswirkung) befinden.

Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand, z.B. Halsbandschnäpper, Wendehals (Beobachtungen LNV, 2012): Für diese Arten, die Nisthilfen nachgewiesenermaßen gerne annehmen, werden rechtzeitig vor Baubeginn die beschriebenen CEF-Maßnahmen durchgeführt.

Die Beeinträchtigungen lassen sich durch die aufgezeigten Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß vermindern, so dass kein Verbotstatbestand ausgelöst wird.

Sonstige Arten:

Die sonstigen Arten nach Anhang IV konnten in der Voruntersuchung ausgeschieden werden (...). Dementsprechend liegt auch keine Berührung des Verbotstatbestandes von Fang, Verletzung oder Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vor.“

Die Artenschutzrechtliche Untersuchung schlägt Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vor.

Zauneidechse:

- V1: Durchführung der Bauarbeiten zur Lärmschutzeinrichtung mit Bodenaustausch und Neuprofilierung außerhalb der Winterruhe der Zauneidechsen im Zeitraum März/ April bis Oktober. Hierbei wird vor Baubeginn das Gelände reptiliendicht abgezäunt und eventuell vorhandene Individuen werden abgesammelt und umgesetzt.
- V2: Anlage der Lärmschutzeinrichtung als Gabionenwand mit Bepflanzung am Fuß der Wand entlang des Fundamentes einen schmalen Streifen lockeres sandiges Substrat im Wechsel mit Schotter aufbringen.

Höhlenbrüter:

- V3: Erhalt von Altbäumen im Geltungsbereich als Pflanzbindungen, dies ist an einigen Stellen möglich

Für die gefährdeten Höhlenbrüter, die sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden (z.B. Halsbandschnäpper, Wendehals) werden CEF-Maßnahmen notwendig.

Hierzu werden zwei bestehende Obstbaumwiesen (Flst. Nr. 2441/3 und Flst. Nr. 1257) durch geeignete Maßnahmen (Ersatzpflanzungen, Erhalt Altbäume/Totholzbäume, Pflegeschnitt usw.) aufgewertet, und auf dem Flst. Nr. 2441/3 an den dort vorhandenen älteren Obstbäumen 5-6 Nistkästen unterschiedlicher Ausprägung angebracht.

Aufgrund des von der Öffentlichkeit und dem LNV geäußerten Verdachts des Vorkommens der Schlingnatter wurden im Jahr 2013 Ergänzungserhebungen hierzu durchgeführt. Trotz intensiver Untersuchungen konnte die Schlingnatter jedoch nicht nachgewiesen werden.

Sollte entgegen der Erhebungen doch die Schlingnatter im Bereich des Bahndamms vorkommen, ist durch die aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (Absammeln der Individuen und Umsetzung vor Baubeginn, reptiliendichte Abzäunung des Baugeländes) auch für die Schlingnatter sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände vorliegen. Die für die Zauneidechse vorgeschlagenen Gestaltungsmaßnahmen der Lärmschutzwand dienen ebenfalls der Schlingnatter.

Die vollständige Tierökologische Untersuchung und das Ergänzungsgutachten Schlingnatter liegen in der Anlage bei.

Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan (V3: Erhalt Altbäume) sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die Planexternen Maßnahmen (Extensivierung Obstbaumwiese, Anbringung Nistkästen) werden durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Landkreis gesichert.

Die Maßnahmen die der Herstellung des Lärmschutzes auf den Bahnflächen dienen (V1 und V2, ebenfalls planextern) sind beim Bau dieser zu beachten.

Im Bebauungsplanverfahren ist darüber hinaus zu prüfen und in die Abwägung einzustellen, ob durch die Planung Arten und Lebensräume nach Umweltschadengesetz betroffen sind. Neben den artenschutzrechtlich untersuchten Arten (s. oben) könnte dies im vorliegenden Fall potentiell der FFH-Lebensraumtyp der „Mageren Flachland-Mähwiese“ sein.

Bei dem Grünland im Untersuchungsraum handelt es sich teilweise um relativ häufig gemähtes Ziergrünland, teilweise sind auch extensiver genutzte Wiesen vorhanden. Das Artenspektrum schwankt daher oft von Parzelle zu Parzelle. Bei der Kartierung von Wirtspflanzen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings wurde auf die Artenzusammensetzung geachtet.

Bei den extensiveren Wiesen handelt es sich um sogenanntes MEKA-Grünland (d.h. es kommen mindestens 4 von 28 Arten dieser Liste vor, was ein Kriterium für das Fördergrünland ist). Ausgesprochene Magerkeitszeiger dieser Liste sind jedoch eher selten. Der entsprechende Lebensraumtyp der FFH-Kartieranleitung ist daher wenn überhaupt nur fragmenthaft anzutreffen. Das Gebiet befindet sich außerhalb ausgewiesener FFH-Gebiete.

VII. Schall/Lärmschutz

Östlich des Plangebietes verläuft die zweigleisige Bahnstrecke (4700) Stuttgart – Ulm.

Zur Einschätzung der Auswirkungen auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die schalltechnische Untersuchung wurde von Möhler + Partner Ingenieure AG, Beratende Ingenieure für Schallschutz und Bauphysik, erstellt.

Das Gutachten (Bericht Nr. 070-3889-2 vom 13.12.2012) kommt zu folgendem Ergebnis:

„In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Marrbachöschle“ der Gemeinde Gingen an der Fils an der Bahnlinie Stuttgart – Ulm die Immissionssituation aus Verkehrslärm ermittelt und mit den Anforderungen an den Schallschutz in der Bauleitplanung nach DIN 18005 verglichen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ohne aktive Schallschutzmaßnahmen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von bis zu 10 dB(A) tags und 22 dB(A) nachts auftreten.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen wurde daher eine 3 m hohe Verlängerung der Schallschutzwand der Lärmsanierung und (aufgrund der notwendigen Zufahrt zum Gelände nach einem Versprung eine 4 m hohe Wand hinterhalb der Ladestraße Richtung Nordwesten bis auf Bahn-km 53,3 vorgeschlagen. Die Auswirkungen dieser Schallschutzwände wurden in 2 Varianten, deren Ergebnisse um höchstens 1 dB(A) differieren, dargestellt.

Durch den Schallschutz werden die Beurteilungspegel um etwa 10 dB(A) verringert und die Orientierungswerte tagsüber nahezu überall eingehalten und an den bahnächsten Fassaden noch geringfügig überschritten.

Dennoch müssen aufgrund verbleibender Überschreitungen der Orientierungswerte nachts noch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer im gesamten Geltungsbereich getroffen werden.“

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Bahngleise verlaufen ca. 12 m über Geländeneiveau des Plangebietes) ist aktiver Schallschutz nur direkt auf den Bahnflächen und somit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich.

Es wurde im Zuge der Planung verschiedenen Trassenvarianten zum Verlauf der Lärmschutzwand untersucht. Aufgrund der Vielzahl an Restriktionen aus der erforderlichen Rücksichtnahme auf den Bahnbetrieb (Abstände zur Bahntrasse, Verbot der Überbauung von Steuerungskabel, Erhalt der Ladestraße usw.) verblieben zwei Trassenvarianten.

Bei Variante 1 verläuft der Lärmschutz zwischen der Bahnunterführung im Norden und der Zufahrt zur Bahnfläche im Süden weitgehend zwischen der bestehenden Ladestraße und der Böschungsoberkante. Zusätzlich werden die „Lücken“ zwischen dem Bahnhofsgebäude und dem nördlich gelegenen Technikgebäude durch Lärmschutzwände geschlossen.

In Variante 2 verläuft der Lärmschutz bis zur bestehende überdachten Laderampe (Grenze Grundstück DB) identisch. Ab dieser Stelle wird der Lärmschutz im Unterschied zu Variante 1 direkt an der Bahntrasse hergestellt.

Durch einen Gestattungsvertrag zwischen Gemeinde und den Grundstückseigentümern sowie öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landkreis und Gemeinde wird die Herstellung des aktiven Lärmschutzes außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung rechtlich gesichert.

Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die vollständige schalltechnische Untersuchung liegt in der Anlage bei.

VIII. Geologie/Boden

Gemäß der geologischen Karte 1:25.000 und der Bodenkarte 1:50.000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich bei den Böden des Plangebietes um Kolluvien: im Bereich des Marrbach-Schwemmfächers und am Hangfuß hat sich weiter oberhalb von den Hängen abgeschwemmtes Oberbodenmaterial angesammelt. Es handelt sich um tiefgründig humushaltige Böden mit hoher Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe).

Zur Klärung der allgemeine Bebaubarkeit des Gebietes und um durch geschickte Planung die Eingriffe in den Boden so gering als möglich halten zu können wurde ein geotechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde Geotechnik Aalen erstellt.

Aus dem Gutachten (Erschließung Baugebiet „Marrbacher Öschle“, Gingen / Fils Az.: 11102 vom 09.05.2011) ergeben sich folgenden Hinweise zur Bebauung des Gebietes:

„Im Hinblick auf die Gründung kann man im Allgemeinen von eher günstigen Verhältnissen ausgehen. In den meisten Bereichen werden unter Annahme einer einfachen Unterkellerung zumeist ausreichend bis gut tragfähige Böden im voraussichtlichen Gründungsniveau angetroffen.

Im westlichen Bereich (vgl. Bohrungen BS 1 bis BS 3) verläuft die Gründungssohle bei einfach unterkellerten Gebäuden in den Kiesschichten mit verhältnismäßig hoher Tragfähigkeit. Im östlichen Bereich sind die Baugrundverhältnisse in der Tiefe einer einfachen Unterkellerung (ca. 2,5 m bis 3,0 m u. Gel.) wechselhafter. Teils stehen die tragfähigen Kiesschichten in dieser Tiefe an (vgl. BS 5), teils stehen noch die bindigen Deckschichten an, bei denen die Tragfähigkeit vom Wassergehalt bzw. der Konsistenz abhängt. Im Bereich von BS 6 und BS 4 stehen verhältnismäßig feuchte Böden mit z. T. weicher Konsistenz an, die nur geringe Lasten aufnehmen können. Je nach Gebäudelasten kann nicht ausgeschlossen werden, dass man die Gründung gegebenenfalls vertiefen muss (z. B. mit Magerbetonplomben bis auf den Kies).

Wie in Abschnitt 4.2 beschrieben, tritt wahrscheinlich kein geschlossener Grundwasserspiegel im Erschließungsgebiet auf. Jedoch gibt es Bereiche in denen mit Grundwasser im Bereich der Unterkellerungstiefe gerechnet werden muss (vgl. BS 4). Es wird empfohlen im Zuge der Planung durch eine ergänzende, gezielte Baugrunderkundung den Schichtaufbau und die Grundwasserverhältnisse am jeweiligen Gebäudestandort zu erkunden. Dann kann entschieden werden, ob ein Untergeschoss wasserdicht und auftriebssicher ausgebildet werden muss (schwarze oder weiße Wanne), oder ob für das Untergeschoss eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte (vgl. DIN 18195 T4) in Verbindung mit Dränmaßnahmen nach DIN 4095 (Sickerschicht vor erdberührten Wänden, kapillarbrechende Sohlfilterschicht unter der Bodenplatte, Ringdränage mit rückstaufreier Ableitung) ausreichen.

Baugruben können bei eingeschossiger Unterkellerung voraussichtlich frei geböscht werden. Es sollte jedoch im Einzelfall eine Empfehlung durch einen Baugrundgutachter eingeholt werden.“

Geotechnische Gegebenheiten stehen der Bebauung des Gebietes demzufolge nicht entgegen. Detaillierte Baugrunduntersuchungen sind von den jeweiligen Bauherren für die einzelnen Baugrundstücke durchzuführen.

Bei der Planung der Straße und der Höhenlage der Gebäude wurde darauf geachtet, dass die Eingriffe in den Boden so gering als möglich ausfallen und der Boden so weit als möglich innerhalb des Gebietes verbleiben kann. In den Bebauungsplan sind Hinweise auf die Behandlung des Bodens aufgenommen.

Das vollständige Geotechnische Gutachten liegt in der Anlage bei.

IX. Bestand

1. Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um schmale Streuobstparzellen unterschiedlicher Nutzungsintensität (von intensiv gepflegten Halbstamm-Anlagen bis extensivem Mostobst-Anbau) und schmale Wiesenparzellen. Bei den Flächen handelt es sich nicht um intensiv genutzte (oder nutzbare) landwirtschaftliche Flächen sondern um lückige Baumbestände innerhalb des Siedlungskörpers, was die landwirtschaftliche Nutzbarkeit weiter einschränkt. In Teilen wurde auch diese landwirtschaftliche Nutzung bereits aufgegeben.

Das Plangebiet wurde auf die bislang unbebauten Flächen reduziert, weshalb sich keine bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befindet.

Im Norden, Süden und Westen ist das Plangebiet unmittelbar von bestehender Bebauung umgeben, im Osten von dem Bahndamm mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude abgegrenzt. Die Umgebungsbebauung besteht nahezu vollständig aus Wohngebäuden. Nördlich des Plangebiets grenzt die ehemals landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Zwecken dienende Schweinmästerei, die zwischenzeitlich jedoch auch nur noch zu Wohnzwecken genutzt wird, sowie die Wohngebäude entlang der Donzdorfer Straße an. Nördlich der Donzdorfer Straße besteht die Bebauung teils ebenfalls aus Wohngebäuden (Donzdorfer Straße 37, 39 und 41) sowie einem landwirtschaftlichen Hof (Donzdorfer Straße 35).

Das Plangebiet ist somit vollständig vom bestehenden Siedlungskörper umgeben, somit unzweifelhaft diesem zuzuordnen.

Das Plangebiet besteht zu Teilen aus bestehenden Verkehrs- und Wegeflächen (Donzdorfer Straße und Dammstraße), überwiegend jedoch aus Wiesenflächen mit teils dichtem, teils lückenhaften Ostbaumbestand. Die Wertigkeit dieses Bewuchses variiert stark.

2. Topographie

Das Gelände im Plangebiet steigt leicht nach Osten, zum bestehenden Bahndamm hin, an.

3. Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung auf den Bahnflächen östlich des Plangebietes sind Teile des Böschungsbewuchses als Offenlandbiotop gem. § 32 BNatSchG kartiert. Die beiden Blutbuchen vor dem Bahnhofsgebäude sind als Naturdenkmal festgesetzt.

4. Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichen, teils in privatem Eigentum.

5. Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Donzdorfer Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Trasse Donzdorfer Straße – Bahnhofstraße – Hindenburgstraße (B10) verfügt das Plangebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Durch den direkt angrenzenden Bahnhofsteil und die Bushaltestellen am Rathaus und beim evangelischen Kindergarten (ca. 400 m bzw. 500 m Entfernung) verfügt das Gebiet auch über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV).

6. Altlasten

Es sind keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Planbereich bekannt.

7. Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale. Außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befindet sich die ehem. Schweinemästerei mit Wohnhaus und Stallanbau von 1913 (Dammstraße 33), als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG.

Das dreigeschossige Mansarddachhaus mit Anbau und Brücke wurde 1913 außerhalb des Ortes unmittelbar an der Bahnlinie Stuttgart - Ulm als Schweinemästerei erbaut. Das großenteils Brettverschalte Wohnhaus mit Lager war im zweiten Obergeschoss mit der hangseitigen Bahnstrecke unmittelbar durch eine Brücke verbunden. Diese und der eigene Bahnanschluss dienten zur Futtermittelanlieferung. Der ausgedehnte Schweinestall wurde als niedriger, Brettverschalter Anbau an das Untergeschoss des Hauptgebäudes angefügt. Die ungewöhnliche Anlage ist ein für Gingen charakteristisches, bemerkenswertes Beispiel frühzeitiger Massentierhaltung im 20. Jahrhundert. An ihrer Erhaltung Gebäudes besteht aus wissenschaftlichen (architektur- und landwirtschaftsgeschichtlichen) sowie heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf dieses. Das Denkmal ist in der Planzeichnung zur Information bezeichnet.

8. Gewässer/Überschwemmungsflächen

Außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung verläuft der Marrbach (Gewässer II. Ordnung). Das Gewässer ist bis zur Mündung in die Fils naturfern ausgebaut. Nach den Hochwassergefahrenkarten ufer das Gewässer ab einem 50jährigen Hochwasser, d.h. das statistisch 1x in 50 Jahren eintritt (HQ 50) auf das Flurstück 2481 aus. Innerhalb des Plangebietes liegen keine Gewässer und somit auch keine Durchlässe.

Diese Überschwemmungsflächen liegen außerhalb des Plangebiets der Bebauungsplanänderung, haben somit keine rechtliche Wirkung auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Durch die Bebauung des Plangebietes wird die Hochwassergefahr nicht erhöht.

Außerhalb dieses Verfahrens ist die Gemeinde derzeit an Planungen dieses Problem durch Umgestaltungen des Gewässers und der maßgeblichen Durchlässe dauerhaft zu entschärfen.

9. Kaltluftgestehungsgebiet

Nach den Angaben des Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart befindet sich der Planbereich in einer Kaltluftproduktionsfläche und einem Kaltluftsammelgebiet.

Als Kaltluftsammelgebiet wird ein größeres, räumlich zusammenhängendes Gebiet, in dem sich durch Kaltluftfluss aus Kaltlufteinzugsgebieten und/oder durch Kaltluftbildung vor Ort deutlich tiefere Lufttemperaturen als in der Umgebung bilden bezeichnet. Als Kaltluftsammelgebiete sind insbesondere eingeschnittenen Täler aufzufassen, wie z.B. das Filstal.

Die während der Nacht gebildete Kaltluft fließt bei entsprechender Geländeneigung hangabwärts. Dieser Hangabwind tritt verstärkt in Hangeinschnitten und Klingen auf, kann aber durch Hindernisse wie Gebäude oder Dämme stark behindert werden. Damit ist sowohl eine erhöhte Gefahr der Nachtfrostbildung als auch eine Behinderung des Kalt- und Frischluftflusses verbunden.

Als Kaltluftproduktionsflächen sind insbesondere zusammenhängende Freiflächen (z.B. ausgedehnte Wiesen und Ackerflächen oder Waldgebiete).

Die Belüftung der Siedlungsbereich ist ein wichtiger Gesichtspunkt bei der Stadtentwicklung. Kaltluftentstehungs- und Kaltluftsammelgebiete gewährleisten die nächtliche Frischluftzufuhr.

Das Plangebiet und die nordöstlich der Bahntrasse liegenden Flächen sind im Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart als „Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität“, die das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereiche als „Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion“ bezeichnet.

Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität sind nach Definition des Klimaatlas vor allem „klimaaktive Freiflächen mit direktem Bezug zum Siedlungsraum wie z.B. innerstädtische und siedlungsnahen Grünflächen oder solche, die im Einzugsgebiet eines Berg- /Talwindsystems liegen. Nicht bebaute Täler, Klingen und Geländeeinschnitte, in denen Kaltluftabfluss stattfindet, zählen ebenfalls dazu und sind mit hohen Restriktionen gegenüber Bebauung belegt. Außerdem sind große zusammenhängende Freiflächen wie der Schönbuch, das Lange Feld und der Schurwald aus klimatisch-lufthygienischen Gründen für den Ballungsraum von großer Wichtigkeit.“

Als „Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion“ sind bebaute Gebiete, die aufgrund ihrer Lage und ihrer Bauweise klimarelevante Funktionen übernehmen definiert. Darunter fallen z.B. locker bebaute und durchgrünte Siedlungen bzw. Siedlungsränder, die nachts gut abkühlen und relativ windoffen sind, oder gut durchlüftete verdichtete Siedlungsbereiche (z.B. Kuppenlagen).

Diese Gebiete führen weder zu intensiver thermisch-lufthygienischer Belastung noch zu Beeinträchtigungen des Luftaustausches und weisen im Allgemeinen geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

Wie bereits dargelegt ist das Plangebiet von eher geringer Größe und von umgebender Bebauung eingeschlossen. Das klimarelevante Kaltluftsammelgebiet stellen somit in erster Linie die großen, zusammenhängenden Wald- und Freiflächen östlich der Bahntrasse dar. Dasselbe gilt in Hinsicht auf die „Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität“.

Das Plangebiet weist kein relevantes Gefälle auf und ist als nahezu Plan zu bezeichnen. Für den Kaltluftabfluss entscheidend sind auch hier die Hangbereiche nordöstlich der Bahntrasse. Das entscheidendste Hindernis für den Kaltluftabfluss ist der Bahndamm.

Eine Bebauung des Plangebietes führt somit grundsätzlich zu keinen nennenswerten negativen Einflüssen auf das Kaltluftsammelgebiet und stellt kein entscheidendes Hindernis für die Kaltluftströme und somit des Luftaustausches dar.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass durch Korridore das Plangebiet weiterhin mit Frischluft durchströmt werden kann und innerhalb des Plangebietes zusammenhängende

Grünbereiche mit Bewuchs (Gartenbereiche mit Streuobstbäumen) verbleiben und somit die Einflüsse auf Kaltluftströme und Kaltluftproduktion weiter minimiert wird.

Die Bebauung des Plangebietes entspricht der der umgebenden Siedlungsbereiche. Diese stellen entsprechend des Klimaatlas „bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion“ dar, die „weder zu intensiver thermisch-lufthygienischer Belastung noch zu Beeinträchtigungen des Luftaustausches“ führen. Eine Bebauung des Plangebietes in der vorgesehenen Form kann dementsprechend ebenfalls zu keiner Beeinträchtigung des Luftaustausches oder intensiver thermisch-lufthygienischen Belastung führen.

X. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Bebauung und Erschließung des Gebiets führt zu einer erhöhten Versiegelung von Boden, die jedoch durch den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig wäre. Durch das gewählte flächensparende Erschließungssystem der Bebauungsplanänderung kann die Inanspruchnahme des Bodens zwar nicht gänzlich vermieden, jedoch wesentlich vermindert werden. Gleiches gilt für die gewählte Höhenlage der Straße und der Bebauung.

Unzweifelhaft kommt es auch zu Eingriffen in das Landschaftsbild und Verlust von Lebensraum durch die Überbauung der Streuobstwiesenflächen.

Die Gemeinde ist sich der Wertigkeit und Ihrer Verantwortung für das Landschaftselement Streuobstwiese bewusst und ist bestrebt diese weit möglichst zu erhalten und zu fördern. Die vorliegende Fläche gehört jedoch nicht zu den wertvollsten Bereichen des Streuobstgürtels (sowohl in Hinblick auf das Landschaftsbild als auch in Hinblick auf die ökologische Wertigkeit). Wertvolle und wesentlich wertigere Streuobstwiesen sind um den Siedlungsbereich auf der Gemarkung der Gemeinde noch großflächig vorhanden.

Durch die Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches ist diese weitgehend von den umgebenden Streuobstbereichen abgeschlossen, insbesondere durch die bestehende Bebauung (ehem. Schweinemästerei, Bebauung nördlich und südlich der Bahnhofsstraße) entlang der Donzdorfer Straße und die stark frequentierten Bahntrasse, die zwar keine unüberwindbare, jedoch starke ökologische Barriere und Zäsur im Landschaftsbild darstellt.

Die umgebende Bebauung (im Norden, Süden und Westen), die angrenzende Verkehrswege (Donzdorfer Straße, Bahntrasse, Dammstraße), die starke Frequentierung und Nutzung des Gebietes durch den Menschen (Fußgängerverkehr Dammstraße) und schlussendlich die hohe Lärmbelastung durch den Schienenverkehr führt dazu, dass die ökologische Wertigkeit des Gebietes unzweifelhaft stark beeinträchtigt ist.

Aus dem gleichen Grund ist die Fläche kein unverzichtbares Element des Landschaftsbildes und eine Bebauung des Gebiets in der Abwägung mit anderen wertvolleren Streuobstgebieten am tatsächlichen Ortsrand vorzuziehen.

Durch die Planung wurde trotzdem darauf geachtet, dass die Eingriffe in den Streuobstbestand und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert wurden.

Durch den Erhalt vieler bestehender Bäume (Pflanzbindung) und durch Neupflanzungen (Pflanzgebot Streuobstbäume) kann zwar der Verlust an ökologischer Funktion nicht vollständig ausgeglichen, jedoch stark minimiert werden. Die Planung wird der Verpflichtung gegenüber dem Landschaftselement Streuobst gerecht und sichert diesen dauerhaft im Plangebiet.

Die Betroffenheiten des Artenschutzes wurden durch ein entsprechendes Gutachten erhoben, durch erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ist der Erhalt der relevanten Tierarten gesichert.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Schutzausweisungen vorhanden (im näheren Umfeld befinden sich nur einzelne kartierte Biotope randlich am Bahndamm). Somit

finden direkte Eingriff in Schutzgebiete und Schutzobjekte nicht statt. Auch negative Auswirkungen durch die Nähe zu Schutzgebieten außerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden.

Bei dem Gebiet handelt es sich auch nicht um Flächen die für die Landwirtschaft unverzichtbar wären. Durch die Umwandlung der Flächen sind keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer wirtschaftlichen Existenz betroffen. Darüber hinaus besteht bereits planungsrechtlich Baurecht. Die Erforderlichkeit der Schaffung von Wohnraum wird somit über die Belange der Landwirtschaft gestellt.

Die Bebauung des Gebietes führt zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen. Das angrenzende Verkehrsnetz (Donzdorfer Straße, Bahnhofsstraße, Hindenburgstraße/B10) ist leistungsfähig genug, um den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aus dem Gebiet aufzunehmen.

Der bestehende Bebauungsplan „Marrbachöschle“ sieht ebenfalls eine vollständige Bebauung des Plangebietes vor. Teile der das Plangebiet umgebenden Bebauung sind auf Grundlage dieses Bebauungsplans entstanden. Von einer Bebauung des Gebietes war somit auszugehen. Unvertretbare Auswirkungen oder Beeinträchtigungen durch die Planung auf die umgebende Bebauung sind nicht gegeben.

In der Gemeinde ist der Bedarf für Wohnraum gegeben. Durch die Bebauungsplanänderungen werden die Voraussetzungen geschaffen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Die Bebauung führt zur Vervollständigung der geplanten und vor Jahrzehnten eingeleiteten Siedlungsentwicklung und Schließung einer Lücke im Siedlungskörper.

Im Zuge der Erschließung wird Lärmschutz zur Bahntrasse geschaffen was zur Verbesserungen der Umweltbedingungen für Mensch und Natur führt.

XI. Planungsziele und Planungskonzeption

1. städtebauliche Planung

1.1 Anbindung/Innere Erschließung

Zur Erschließung des Gebietes wurde aus Gründen des Bodenschutzes und der Nachhaltigkeit ein äußerst flächensparendes Straßensystem gewählt. Das Gebiet wird durch zwei von der Donzdorfer Straße ausgehende Ringstraßen erschlossen. Die Straßenfluchten sind zu den ebenfalls von der Donzdorfer Straße abgehenden Straßen Ludwigstraße, Bronnenweg, Bismarkstraße, Raiffeisenstraße versetzt, um ungewollte bzw. zu lange Straßenfluchten zu verhindern. Durch die gewählte Erschließungsstruktur gliedert sich das Gebiet wie selbstverständlich in den umgebenden Ortskörper ein.

Die Straßen orientieren sich an der bestehenden Grundstücksstruktur, so dass eine abschnittsweise und bedarfsgerechte Realisierung des Gebietes möglich ist.

Am Ende der Ringstraßen sind Quartiersplätze vorgesehen, die als temporäre Wendemöglichkeiten (bei abschnittsweiser Erschließung) dienen können, den ruhenden Verkehr (Parkplätze) aufnehmen und als vielfältig nutzbare Freiflächen (Spiel, Aufenthalt, Kommunikation) fungieren. Diese Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten und gemeinsamen Nutzung von Kraftfahrzeugen, Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Die Aufhebung der strikten Trennung der Verkehrsarten schafft erhöhte Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer, ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld. Der Straßenraum wird durch einzelne Baumpflanzungen gliedert und durchgrünt.

Die Donzdorfer Straße wird in Richtung des Plangebiets ausgebaut und mit einem begleitenden Parkierungstreifen und parallel geführten Fußweg versehen. Durch

Grünbeete und Baumpflanzungen in den Einmündungsbereichen und zwischen den Parkplätzen wird die Donzdorfer Straße durchgrünt, die Erschließungsfunktion dieser verdeutlicht und der Funktion als Nahtstelle zwischen bestehender Bebauung und dem Plangebiet entsprechend ausgestaltet.

1.2 Bebauung/Gebäudetypologie

Im Plangebiet ist weitgehend Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Art und Maß der Bebauung orientiert sich an der bestehenden Umgebungsbebauung.

Die Bebauung ist strikt an die Flucht des Erschließungssystems ausgerichtet. Die Gebäude sind zu einzelne Gruppen zusammengefasst. Dies trägt zur weiteren Gliederung des Plangebietes bei.

1.3 Einbindung ins Wegenetz/Fußwegeführung

Das Plangebiet ist von einem dichten und gut ausgebauten Wegenetz umgeben. Innerhalb des Plangebietes verläuft am Dammfuß der Bahnböschung ein rege genutzter Fuß- und Wirtschaftsweg (Dammstraße). Dieser wird in seiner Lage und Nutzung als Fußweg beibehalten.

Das Plangebiet wird von einem, zwischen den Baufeldern geführten, straßenverkehrsunabhängigen Fußweg durchzogen. Dieser ist an das umgebende Fußwegenetz angebunden, so dass eine attraktive und sichere Ergänzung des vorhandenen Wegenetzes geschaffen wird.

Die Dammstraße führt zu den beiden Unterführungen des Bahnkörpers über die die freie Landschaft bequem fußläufig erreichbar ist.

1.4 Freiraum/Landschaftsplanerische Konzeption

Das Plangebiet ist durch teils ökologisch wertvolle Obstbaumbestände geprägt. Bei der städtebaulichen Planung wurde darauf geachtet, wo immer vertretbar möglich, die bestehenden Bäume zu erhalten. So tragen die bestehenden Baumstrukturen zur Durchgrünung des Gebietes bei.

Für die unvermeidbaren Verluste sind Ersatzpflanzungen zwischen der Bebauung geplant, so dass die ökologische Funktion des Gebietes, trotz der erforderlichen baulichen Nutzung, zumindest in Teilen erhalten werden kann und das Gebiet zwischen der Bebauung attraktiv begrünt wird.

Ab der Dammstraße wird eine zentrale, durch die geplante Bebauung von Straßen abgesetzte und geschützte Spiel- und Aufenthaltsflächen geschaffen.

1.5 Nahversorgung/ÖPNV

Das Plangebiet liegt ca. 500 m vom Ortskern entfernt. Somit sind sämtliche Güter des täglichen Bedarfs und vorhandenen Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar.

Durch den benachbarten Bahnhof ist das Gebiet optimal an den Schienenverkehr angebunden. Auch die nächstgelegenen Bushaltestellen am Rathaus und beim evangelischen Kindergarten befinden sich mit ca. 400 m bzw. 500 m Entfernung zum Plangebiet in fußläufiger Erreichbarkeit.

1.6 Lärmschutz

Entlang des Plangebietes ist bislang kein Lärmschutz zur Bahntrasse vorhanden. Die Schallschutzwände der Bahn enden östlich des Plangebietes am Bahnhofsgebäude. Da

der bestehende Bebauungsplan nach 1970 aufgestellt wurde, besteht auch kein Anspruch auf Herstellung von Lärmschutz aus Mitteln der Lärmsanierung seitens der Bahn.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes soll diese Lücke geschlossen werden und oberhalb des Bahndamms (auf den Bahnflächen) aktiver Lärmschutz hergestellt.

Durch die topographischen Gegebenheiten ist ein vollständiger Lärmschutz des Plangebietes durch diesen aktiven Lärmschutz mit vertretbarem technischem und finanziellem Aufwand nicht möglich. In den Nachtstunden (aufgrund der nachts verkehrenden wesentlich lautereren Güterzüge) würde es nur mit diesen aktiven Lärmschutzmaßnahmen zu Überschreitungen kommen. Aus diesem Grund sind passive Lärmschutzmaßnahmen (d.h. am Gebäude) erforderlich. Da diese nur in den Nachtstunden erforderlich sind in denen sich die Bewohner vorwiegend innerhalb der Gebäude befinden, sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Der genau Verlauf und die Art des Lärmschutzes (Gestaltung, technisches System) werden in Abstimmung mit der Bahn festgelegt. Der aktive Lärmschutz ist durch einen Gestattungsvertrag auf Dauer zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern sowie durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landkreis und Gemeinde, der passive Lärmschutz durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Hierdurch sind gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt.

2. Entwässerung, Wasserversorgung

Gemäß aktuellem AKP von 1997 ist eine Entwässerung der Flächen aus dem Plangebiet im Mischsystem vorgesehen. Anschlusspunkte sind die bestehenden Mischwasserkanäle in der Raiffeisenstraße (DN 1100), Bismarckstraße (DN 500), Bronnenweg (DN 300), Ludwigstraße (DN 350 bis DN 400). Die dort vorhandenen Kanäle sind ausreichend dimensioniert, wenn die Flächeneinteilung und Befestigungsgrade gem. AKP eingehalten wird.

Das Wassergesetz Baden- Württemberg besagt: "Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist." (§ 45b (3) WG BW)

Vom Ingenieurbüro Fritz Spieth wurden auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs verschiedene Varianten der Entwässerung untersucht.

Mischsystem:

Der bestehende Mischwasserkanal DN 600 wird durch die Erschließung des WG Marrbacher Öschle zusätzlich hydraulisch belastet. Die Überlastung mit dem angesetzten Modellregen (AKP 1997) führt jedoch nur zu einem partiellen Einstau der betreffenden Haltungen und nicht zum Überstau. Die bestehenden Mischwasserkanäle in der Ludwigstraße, Bronnenweg, Bismarckstraße und Raiffeisenstraße können die zusätzlichen Mischwassermengen aus dem geplanten Wohngebiet aufnehmen. Die Herstellungskosten dieser Entwässerungsvariante wurden mit ca. 500.000 € geschätzt. Erwartungsgemäß ist dies die kostengünstigste der untersuchten Varianten.

Trennsystem mit Vorfluter Marrbach:

Die Variante 2 ist die ungünstigste der untersuchten Varianten. Eine Anbindung des Regenwasserkanals auf kürzestem Weg in der Donzdorfer Straße ist aus geodätischen Gründen nicht möglich, eine Anbindung in der Brunnenstraße oder „Am Teilweg“ ist nur hydraulisch ungünstig unter rechtem Winkel möglich. Der Marrbach ist bei Starkregenereignissen bereits voll ausgelastet, so dass ein zusätzlich angeschlossener Regenwasserkanal stark rückstaugefährdet ist. Eine Entlastung des hydraulisch

überlasteten Schmalen Gassenbachs über das Plangebiet zum Marrbach ist aus geodätischen Gründen nicht möglich. Die Variante 2 wurde daher nicht weiter verfolgt.

Trennsystem mit Vorfluter Fils:

Die Variante 3 ist technisch möglich, aufgrund der großen Entfernung zwischen geplantem Wohngebiet und Vorfluter Fils sind große Aufwendungen für einen neuen Regenwasserkanal erforderlich. Eine Entlastung des hydraulisch überlasteten Schmalen Gassenbachs über das Plangebiet zur Fils ist möglich, führt jedoch aufgrund der großen erforderlichen Rohrdimensionen zu erheblichen Mehrkosten. Die Herstellungskosten dieser Entwässerungsvariante wurden mit ca. 1.000.000 € geschätzt.

Trennsystem mit Vorfluter Schmalen Gassenbach:

Diese Variante ist dann sinnvoll, wenn seitens der Gemeinde mittelfristig die Auswechslung der hydraulisch überlasteten Bachverdolung des Schmalen Gassenbachs in der Bahnhofstraße vorgesehen ist. Der neue Regenwasserkanal vom Plangebiet zur Bachverdolung kann kurz gehalten werden. Aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse ist jedoch zusätzlich eine Tieferlegung des Schmalen Gassenbachs zwischen Donzdorfer Straße und Rathaus erforderlich. Die Möglichkeit der Offenlegung der Bachverdolung wurde angesprochen. Diesbezüglich liegen jedoch seitens der Gemeinde Gingen keine konkreten Überlegungen vor. Die Herstellungskosten dieser Entwässerungsvariante wurden mit ca. 1.300.000 € geschätzt.

In der Abwägung der untersuchten Entwässerungsvarianten hat sich gezeigt, dass eine Entwässerung im Trennsystem nur mit unverträglich hohem Aufwand möglich wäre. Die verschiedenen Entwässerungsvarianten wurden mit dem Landratsamt Göppingen erörtert. In Abstimmung mit diesem wurde festgelegt, dass das Plangebiet, wie im AKP bereits vorgesehen, im Mischsystem entwässert werden soll.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll in erster Linie der Schaffung von Wohnraum dienen. Die umgebende bestehende Bebauung ist ebenfalls überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Entsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe, Gebäudehöhe) geregelt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

3.3 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung der Gebäude festgesetzt. Die zulässige Gebäudelänge wurde auf ein dem gewünschten Gebietscharakter verträgliches Maß beschränkt. Längere Gebäude würden der gewünschten Baustruktur des Gebietes und der umgebenden Siedlungsstruktur widersprechen. Mit der festgesetzten maximalen Gebäudelänge ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

3.4 überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die festgesetzten Baugrenzen gruppieren sich die Gebäude in Zeilen um die Erschließungsstraßen. Zwischen den Bebauungszeilen werden durchgängige Grünzonen geschaffen die von Bebauung weitestgehend freigehalten sind. Diese schaffen eine Durchgrünung des Gebietes und gewährleisten die Frischluftdurchströmung des Gebietes.

Zu der umgebenden Bebauung im Norden und insbesondere im Süden entlang der Bahnhofstraße wurde ein ausreichender Abstand gehalten, so dass unvermeidbare negative Auswirkungen auf diese ausgeschlossen sind.

3.5 nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen in Form von Gebäude zu verhindern, wodurch die das Gebiet prägenden durchgrüneten Gebäudefreiflächen beeinträchtigt würden, sind diese in ihrer zulässigen Kubatur begrenzt.

3.6 Stellplätze und Garagen

Wie bereits dargelegt sollen zwischen den Bauzeilen so weit wie möglich von Bebauung frei gehaltene Gartenbereiche erhalten werden. Auf diesen Flächen sind deshalb auch keine Stellplätze oder Garagen zulässig.

Um den öffentliche Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen sind mit Garagen und überdachten Stellplätze Mindestabstände zu diesen einzuhalten.

3.7 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Hauptgebäuerichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen angepasst festgesetzt. Zum Gebietsrand und zwischen den beiden Erschließungsgruppen ist die Hauptgebäuerichtung mit zwingenden Hauptgebäuerichtungen so festgesetzt, dass die Gebäude überwiegend Traufständig zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet sind. Hierdurch treten die Gebäude entlang der Gebietsränder nicht so hoch in Erscheinung und es wird ein abgestufter Übergang in die Umgebung geschaffen.

Zur Mitte der Erschließungsgruppen hin ist wahlweise eine trauf- oder giebelständige Anordnung der Gebäude zulässig, so dass insgesamt eine abwechslungsreiche und interessante städtebauliche Anordnung der Gebäude ermöglicht wird.

3.8 Verkehrsflächen

Innerhalb des Quartiers sollen die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet werden. Die ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld.

Der zu erwartende KFZ-Verkehr innerhalb des Gebietes ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Die Donzdorfer Straße dient nicht nur der Anbindung des Plangebietes sondern nimmt zusätzlich den Verkehr der angrenzenden bestehenden Siedlungsteile auf. Um ihrer verkehrlichen Funktion gerecht zu werden, insbesondere aber auch um als städtebauliches Bindeglied zwischen den Plangebiet und den umgebenden bestehenden Siedlungsteilen dienen zu können wird diese als klassische Verkehrsfläche mit parallelen öffentlichen Parkplätze, gegliedert durch Baumquartiere und separat geführtem Fußweg ausgebaut.

3.9 Wohneinheiten

Das Plangebiet soll mit einer städtebaulich aufgelockerten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Dem entsprechend sind die innerquartierlichen Verkehrsräume ausgestaltet und dimensioniert. Eine übermäßig dichte Besiedlung, d.h. zu viele Wohneinheiten je Gebäude sind im Plangebiet nicht gewünscht und würden auch zu einer Überlastung der innerquartierlichen und auch der angrenzenden Verkehrsräume führen. Deshalb wurde die maximale zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Verdichtete Bebauung soll an anderer Stelle in der Gemeinde entstehen.

3.10 Lärmschutz

Parallel zum Plangebiet verläuft die Bahntrasse Stuttgart-Ulm. Die Untersuchungen im Vorfeld der Planung durch Sachverständigengutachten haben ergeben, dass die Lärmrichtwerte für die vorgesehene Wohnnutzung des Gebietes überschritten sind. Um die Lärmrichtwerte einzuhalten, ist deshalb auf Vorschlag der Sachverständigen aktiver Lärmschutz und ergänzend hierzu durch Festsetzung im Bebauungsplan passiver Lärmschutz notwendig.

Der aktive Schallschutz ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nur außerhalb des Plangebietes, direkt an der Bahntrasse oberhalb der Bahnböschung möglich (dadurch unmittelbar an der Lärmquelle) und sichergestellt.

Zusätzlich zum aktiven Lärmschutz ist während der Nachtzeiten passiver Lärmschutz, d.h. Maßnahmen am Gebäude erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen (Dimensionierung Außenbauteile, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) werden im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch können – wie von den Gutachten festgestellt – die Lärmwerte für ein Allgemeines Wohngebiet bei Nacht sichergestellt werden.

3.11 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Auf den Flächen des Plangebiets befindet sich derzeit teils ökologisch wertiger Streuobstbestand. Trotz des Erfordernisses der baulichen Nutzung des Gebietes soll die Beeinträchtigung des Baumbestandes weitgehend minimiert werden. Wo vertretbar und praktikabel möglich wurden bestehende Bäume mit Pflanzbindung belegt, d.h. zu Erhalt festgesetzt. Der Erhalt dieser Bäume trägt zu einer Durchgrünung des Gebietes bereits während der Aufsiedlungsphase bei.

Ein Erhalt aller bestehenden Bäume ist nicht möglich. Als Ersatz für die nicht zu erhaltenen Bäume ist je Grundstück einer neuer Streuobstbaum anzupflanzen. So kann in der Summe nahezu der gesamte bestehende Baumbewuchs erhalten oder ersetzt werden.

Hierdurch kann das Plangebiet zumindest in Teilen seine derzeitige Funktion als Lebensraum der ansässigen Tiere weiterhin erfüllen, und der die Gemeinde prägende Streuobstbestand gefördert und dauerhaft gesichert werden. Die Anpflanzungen tragen zur Durch- und Eingrünung des Quartiers bei.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Im Plangebiet soll eine abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen. Aus diesem Grund ist eine weite Bandbreite von Dachformen zulässig.

Um baugestalterisch ungewünschte und das Ortsbild beeinträchtigende Mischformen zwischen Doppelhäusern zu verhindern sind Doppelhäuser mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern müssen diese an die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und nicht zu weit über diese hinausragen.

Damit auf Flachdächern ebenfalls Anlagen zur Solarenergienutzung ebenfalls ermöglicht werden, sind bei Flachdächern Aufständungen zulässig. Damit Flachdachgebäude durch die aufgeständerten Anlagen vom Straßenraum nicht höher in Erscheinung treten, müssen diese einen definierten Abstand zur Gebäudekante einhalten.

4.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um baugestalterisch ungewünschte und das Ortsbild beeinträchtigende Mischformen zwischen Doppelhäusern zu verhindern sind Doppelhäuser mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Durch die Topographische Lage können die Dachflächen von der umgebenden Bebauung und den erhöhten Gebieten im Osten des Plangebietes gut eingesehen werden. Hier wären unattraktive Kiesschüttungen oder bituminöse Eindeckungen sehr störend für das Ortsbild. Aus diesem Grund sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zumindest teilweise zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt, zugleich technisch notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung usw.) ermöglicht.

Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen.

4.3 Dachaufbauten (Dachgauben)

Solange Dachaufbauten nicht überhand nehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachaufbauten werde deshalb nur in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt um diese auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage von Dachaufbauten innerhalb der Dachfläche und die Ausdehnung dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Hierzu ist die zulässige Länge der Dachaufbauten beschränkt. Um die Dachaufbauten als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes (gemessen auf der Dachschräge) betragen. Aus demselben Grund sind Dachaufbauten in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich, Dachaufbauten bei Doppelhäusern einheitlich und achssymmetrisch zur Gebäudetrennwand auszubilden. Dies trägt zu einem ausgewogenen Erscheinungsbild der Bebauung bei.

Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung zu treten lassen sind Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung beschränkt. Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Ausgestaltung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Trauf- bzw. Gebäudehöhe (bei Flach- bzw. flachgeneigten Dächern) des Gebäudes nicht überschreiten. So wird eine, die Umgebung störende, Fernwirkung verhindert.

Die das Ortsbild und die umgebenden Bebauung stark beeinträchtigenden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.

4.5 Einfriedigungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedigungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt sind Einfriedigungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt und ein zu bepflanzender Mindestabstand einzuhalten.

4.6 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird (s. hierzu auch 3.9 Wohneinheiten). Die gemischt genutzte Verkehrsfläche soll überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge großteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

4.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Topographie im Plangebiet stellt sich als weitgehend homogen, in Richtung Südwesten leicht fallend dar. Um übermäßige Eingriffe in den Boden (Bodenschutz) und hiermit verbundene Nachbarschaftskonflikte zu verhindern sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis 0,75 m zulässig.

4.8 Anlage von Zisternen

Um die Abwasseranlagen der Gemeinde zu entlasten, den Wasserhaushalt zu schonen ist für jedes Gebäude eine Zisterne mit festgelegtem Volumen herzustellen.

XII. Umweltbelange/Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

1. Ausgangszustand, vorhandene Nutzung, Wirkfaktoren

Das Plangebiet liegt wie eine „Insel“ innerhalb der baulich genutzten Flächen des Siedlungskörpers. Bei dem im Geltungsbereich liegenden Landschaftsausschnitt handelt es sich größtenteils um schmale Streuobstparzellen unterschiedlicher Nutzungsintensität und ökologischer Wertigkeit (von intensiv gepflegten Halbstamm-Anlagen bis extensivem Mostobst-Anbau). Entsprechend hoch ist die Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen. In geringen Teilen sind bestehende Straßen (Donzdorfer Straße) und Wege (Dammstraße) beinhaltet. Randlich grenzen strukturreiche Siedlungsbereiche und die Bahnlinie an.

Maßgebliche Wirkfaktoren einer Siedlungsentwicklung, von denen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen ausgehen können, sind im vorliegenden Fall:

- Flächenumwandlung (Veränderung von Flächen, Verlust von Lebensraum)
- Bebauung (Gebäude, Lärmschutz)
- Versiegelung (durch Gebäude, Stellplätze, Straßen, Wege u. Zufahrten)
- visuelle Effekte (z.B. Ortsbildveränderung)
- Sekundärwirkungen (betrifft vor allem die Tierwelt, siehe Tierökologie)

2. Bestandsbewertung/Bestandsbeschreibung, Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung auf den Bahnflächen östlich des Plangebietes sind Teile des Böschungsbewuchses als Offenlandbiotop gem. § 32 BNatSchG kartiert (Gehölze an der Bahnlinie O Gingen, Nr. 173241172491). Die beiden Blutbuchen vor dem Bahnhofsgebäude sind als Naturdenkmal festgesetzt.

Im Untersuchungsraum und näherem Umfeld liegen die Habitatstrukturen Streuobstwiesen, Extensivgrünland mit Obstgehölzen unterschiedlichen Alters (teils mit natürlichen Baumhöhlen), Wirtschaftsgrünland mittlerer Nutzungsintensität (teils artenreich), Hecken, Gebüsche und Altgrasbestände an der Bahnlinie, Siedlungsbereich mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie Gärten vor.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Vegetations- und Habitatstrukturen sind potentiell bedeutender Lebensraum insbesondere für Fledermäuse und Vögel. Aus diesem Grund wurden Tierökologische Untersuchungen durchgeführt.

Der Schwerpunkt der festgestellten Arten liegt bei den Kulturfolgern. Am häufigsten wurde der Grünling und verschiedenen Meisen-Arten angetroffen. Unter den Kulturfolgern kommen auch Arten der Vorwarnliste, wie Star, Haus- und Feldsperling, Grauschnäpper, Goldammer, Girlitz, Star, Gartenrotschwanz, Türkentaube) in unterschiedlicher Häufigkeit vor.

Aufgrund des Streuobstbaumbestandes wäre ein hoher Höhlenbrüteranteil zu erwarten. Dies hält sich aber in deutlichen Grenzen, weil große Teile des Gebietes aus Halbstamm-Anlagen (baumhöhlenarm) bestehen und auch sonst wenige Nistkästen vorhanden sind.

Im Gebiet waren im Untersuchungszeitraum 9 besetzte Reviere von höhlenbrütenden Arten, davon 3 Arten der Vorwarnliste, Star (mit 2 Revieren), Grauschnäpper und Feldsperling mit jeweils 1 Revier. Die weiteren gefährdeten Arten wie der Gartenrotschwanz wurden außerhalb des Geltungsbereiches angetroffen.

Im Böschungsbereich bzw. auf der Dammkrone des Bahndamms konnte die Zauneidechse mit mehreren Individuen nachgewiesen werden. Die vermutete Schlingnatter konnte trotz intensiver Nachuntersuchungen nicht nachgewiesen werden.

Das Plangebiet dient Fledermäusen als Nahrungs- bzw. Jagdraum. Wochenstuben von Fledermäusen konnten nicht nachgewiesen werden. Eine Nutzung der vorhandenen Baumhöhlen als sommerliches Spaltenquartier (kurzzeitiger Aufenthalt während des Tages) ist jedoch möglich bzw. kann nicht ausgeschlossen werden.

Beurteilung/Auswirkung:

Durch den Bebauungsplan wird nicht direkt in das kartierte Biotop eingegriffen. Zum Schutz des Gebietes vor den Lärmemissionen der Bahntrasse ist jedoch außerhalb dieses die Herstellung aktiver Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch den geplanten aktiven Lärmschutz wird randlich in drei Teilflächen des kartierten Biotops (Gehölze an der Bahnlinie O Gingen, Nr. 173241172491) eingegriffen. Dies aber nur in sehr geringem Umfang (ca. 4% der Gesamtbiotopfläche). Der geplante Trassenverlauf ist die einzig mögliche Variante. Trassenvarianten mit geringeren oder keinen Eingriffen in die Biotopflächen sind nicht möglich.

Der Lärmschutz ist aus Gründen des Gemeinwohls erforderlich. Er ist zum Schutz der Bewohner vor schädlichen Emissionen (Schall) aus dem Bahnbetrieb erforderlich. Durch den Lärmschutz können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden.

Ein Biotoptyp- und flächengleicher Ausgleich in angemessener Zeit zu den Eingriffen ist möglich. Eine Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG wurde von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Da eine große Anzahl an Halbstämmen den Bewuchs des Gebietes darstellt, ist der Baumbestand nur in Teilen als ökologisch wertvoll anzusehen. Nichts desto trotz werden durch die Bebauung und Erschließung des Gebietes unbestreitbar auch wertvolle Streuobstbestände verloren gehen. Durch die getroffenen Maßnahmen (erhalt von Einzelbäumen) können die Eingriffe minimiert werden.

Auch die getroffenen Maßnahmen (Ersatzpflanzungen Einzelbäume, Durchgrünung Gebiet) tragen zur Minimierung der langfristigen Auswirkungen der Bebauung bei. Sämtliche Auswirkungen durch die Eingriffe können jedoch auch diese nicht verhindern. Der derzeitige ökologische Wert kann durch die Maßnahmen zwar zu einem großen Teil erhalten werden, jedoch natürlich nicht vollständig.

Durch den Bebauungsplan ist ein faunistisch bedeutsames Gebiet betroffen, das teilweise aus Streuobstbeständen, Grünland und Halbstammanlagen besteht. Das Gebiet ist nachgewiesenermaßen von Bedeutung für Kulturfolger als auch für seltene und gefährdete Arten. Durch die geplante Bebauung entfällt ein Teil des vorhandenen Vegetationsbestands. Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens werden die im Planbereich vorhandenen Brutplätze und Nahrungsräume der vorhandenen Vogelarten beschädigt oder zerstört. Dies führt zunächst zu einem Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Bei den festgestellten artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten handelt es sich um Arten, die an Siedlungstätigkeit und Anwesenheit des Menschen angepasst sind (Kulturfolger).

Mit dauerhaften Störungen die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen, ist daher nicht zu rechnen.

Es entfallen insgesamt nur 12 Bäume mit für Höhlenbrüter nutzbaren Baumhöhlen. Die restlichen entfallenden Bäume sind Halbstämme oder Bäume ohne vorhandene Höhlen.

Für die Arten mit gutem Erhaltungszustand (z.B. Star und Feldsperling) ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Wegfall von potentiellen Revieren bzw. 1-2 tatsächlich genutzten Brutbäumen pro Art im Gebiet als nicht populationsgefährdend einzustufen.

Zwei Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand sind ebenfalls betroffen (z.B. Halsbandschnäpper, Wendehals). Für den Halsbandschnäpper besteht im Untersuchungsgebiet und näherem Umfeld eine besondere Verantwortung, da das Vorkommen dieser Art auf ein kleines Areal in Mitteleuropa beschränkt ist und sich in Baden-Württemberg, insbesondere im Albvorland ein Schwerpunkt vorkommen des Halsbandschnäppers befindet. Die gefährdete und rückläufige Art nimmt jedoch gerne künstliche Nisthilfen an.

Der Wendehals, der auch zu den Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand gehört, nimmt im Gegensatz zu den verwandten Specht-Arten erwiesenermaßen ebenfalls auch Nisthilfen an. Der Wendehals gilt als nicht sehr scheu und ist bei entsprechender Biotopausstattung oft in Siedlungsnähe anzutreffen. Seine Hauptnahrungsquelle sind Insekten, z.B. Ameisen, die auch in Zierrasen anzutreffen sind.

Durch die geplante Erhaltung von Bäumen im Gebiet, die festgesetzten Ersatzpflanzungen und die geplante Durchgrünung des Gebietes können die Auswirkungen der Bebauung auf diese wirksam vermindert und den betroffenen Arten ein geeigneter Lebens- und Nahrungsraum erhalten bleiben. Es ist vielmehr wissenschaftlich erwiesen, dass eine Vielzahl von störungsunempfindlichen Tierarten (z.B. Fledermäuse und Vogelarten usw.) in Hausgärten einen attraktiven und funktionsfähigen Lebens- und Nahrungsraum finden. Ein vollständiger Verlust des „ökologischen Wertes“ ist somit nicht zu befürchten.

Für die gefährdeten Vogelarten, die sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden (Halsbandschnäpper, Wendehals) werden CEF-Maßnahmen (5-6 Nistkästen und Aufwertung einer bestehenden Obstbaumwiese) außerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Durch die geplante Lärmschutzwand sind im Bereich der Dammkrone des Bahndamms (außerhalb des Plangebietes) Verluste von Lebensräumen (vor allem Aufwärmplätzen) der Zauneidechse betroffen. Die Fortpflanzungsstätten, die sich im Bereich der lockeren Bodenstellen auf der Böschung befinden dürften, sind nicht betroffen. In die Böschung darf nicht eingegriffen werden, da sich dort der Kabelstrang der Bahn befindet. Durch Absammeln der Individuen und Abzäunung der Baustelle werden die Tiere vorübergehend in Ausweichlebensräume verlagert, die in unmittelbarer Umgebung ausreichend zur Verfügung stehen. Ein Verbotstatbestand und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population sind daher nicht zu befürchten.

2.2 Schutzgut Boden, Altlasten

Das Plangebiet ist, bis auf die Donzdorfer Straße und die Dammstraße überwiegend unbebaut und unversiegelt, der natürliche Boden ist in den unbebauten und nicht versiegelten Flächen nahezu unverändert und lediglich in Teilen durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst.

Gemäß der geologischen Karte 1:25.000 und der Bodenkarte 1:50.000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich bei den Böden des Plangebietes um Kolluvien (d.h. im Bereich des Marrbach-Schwemmfächers und am Hangfuß hat sich weiter oberhalb von den Hängen abgeschwemmtes Oberbodenmaterial angesammelt). Es handelt sich um tiefgründig humushaltige Böden mit hoher Bewertung der natürlichen

Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe).

Atlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Beurteilung/Auswirkung:

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich insbesondere durch die Bebauung und Erschließung und durch damit einhergehende Versiegelung sowie Veränderung des Bodens.

Im Bereich der Bebauung wird durch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der vorhandenen Böden die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Im direkten Bereich der Bebauung (Flächenversiegelung) führt die Beeinträchtigung des Bodens zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

2.3 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich keinerlei natürliche Gewässer.

Das Plangebiet weist nur geringe Beeinträchtigungen (im Bereich der bestehenden Straßen- und Wegeflächen) hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushaltes auf. Die Böden sind in weiten Teilen unversiegelt. Die natürliche Versickerung ist nicht beeinträchtigt, wobei grundsätzlich davon ausgegangen werden muss, dass die bindigen quartären Deckschichten in Form von Auelehm im vorliegenden Fall sehr gering durchlässig sind. Durchlässigkeitsbeiwerte von 10-10 bis 10-12 m/s können hier angenommen werden. Eine Versickerung von Oberflächenwasser findet hier kaum statt. Wenn die Böden oberflächlich ausgetrocknet sind, können diese rasch, um ihre Poren zu füllen Wasser aufnehmen, danach ist aber kaum mehr eine Versickerung anzunehmen. Erfahrungsgemäß ist die Verdunstung und Wasseraufnahme durch Pflanzen höher als die Versickerung in diesen Böden.

Beurteilung/Auswirkung:

Gewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Die Planung hat auch keinerlei negative Auswirkungen auf außerhalb des Plangebietes liegende natürliche Gewässer.

Negative Auswirkungen auf das Grundwasser und den Wasserhaushalt allgemein werden in erster Linie durch Versiegelungen und der damit einhergehenden Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses hervorgerufen.

Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, so dass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) weiter verringert wird und ein erhöhter Anteil dem Mischwasserkanal zugeleitet werden muss. Durch geringe Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden im Plangebiet wird bereits derzeit Oberflächenwasser des Gebietes durch die Straßeneinläufe in der Donzdorfer Straße und bestehende Hofeinläufe in diesem Bereich dem Mischwasserkanal zugeleitet.

Durch Dachbegrünung von Flachdächern kann der Wasserabfluss vermindert werden.

2.4 Schutzgut Luft, Klima

Nach den Angaben des Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart befindet sich der Planbereich in einer Kaltluftproduktionsfläche und einem Kaltluftsammelgebiet. Kaltluftentstehungs- und Kaltluftsammelgebiete gewährleisten die nächtliche Frischluftzufuhr.

Das Plangebiet und die nordöstlich der Bahntrasse liegenden Flächen sind im Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart als „Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität“, die das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereiche als „Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion“ bezeichnet. Als „Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion“ sind bebaute Gebiete, die aufgrund ihrer Lage und ihrer Bauungsart klimarelevante Funktionen übernehmen definiert. Diese Gebiete führen weder zu intensiver thermisch-lufthygienischer Belastung noch zu Beeinträchtigungen des Luftaustausches und weisen im Allgemeinen geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

Das Plangebiet befindet sich somit lokalklimatisch günstig gelegen am Rande von Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen und -leitbahnen. Die Fläche des Geltungsbereiches selbst besitzt aufgrund ihrer Lage und Vegetationseigenschaften eine gewisse Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion, wobei aufgrund des sehr schwachen Gefälles nur die unmittelbaren Angrenzer profitieren.

Beurteilung/Auswirkung:

Die geplante Bebauung führt durch zusätzliche Versiegelung zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Die versiegelten Oberflächen (Gebäude und Straßen) strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung.

Auf Grund der starken Durchgrünung hat die Bebauung aber nur unwesentliche Umweltauswirkungen auf das Klima und die Luftqualität. Auch wenn über den Bauwerken (Straßen und Gebäude) ein Temperaturanstieg erfolgt, so kann die erhöhte thermische Belastung als gering bezeichnet werden. Die lockere Bebauung ist auch kein entscheidendes Hindernis für die Kaltluftströme und somit den Luftaustausch. Auch findet keine relevante Erhöhung der Schadstoffproduktion durch die Zunahme des Straßenverkehrs statt.

Auch die Lärmschutzwand außerhalb des Plangebietes hat keine relevanten Auswirkungen auf den Luftaustausch. Entlang nahezu der gesamten Trasse der Bahnlinie wurden im Zuge der Lärmsanierung zwischenzeitlich Lärmschutzmaßnahmen vergleichbarer Art installiert. Die topographischen und klimatologischen Verhältnisse sind vergleichbar. Auswirkungen auf das lokale Klima sind nicht eingetreten. Insofern ist auch nicht von relevanten Auswirkungen durch Vervollständigung/Fortsetzung des Lärmschutzes entlang des Plangebietes auszugehen.

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können als unerheblich bezeichnet werden. Negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind somit nicht gegeben.

2.5 Schutzgut Landschaft

Die Kulturlandschaft im Filstal bei Gingen weist eine sehr vielfältige und reizvolle Zusammensetzung aus Siedlung, Ackerflächen, Grünland, umgebende Streuobstwiesen und bewaldeten Kuppen auf. Insbesondere für das Landschaftselement Streuobstwiese trägt die Gemeinde eine starke Verantwortung.

Das Ortsbild wird im Planungsbereich durch die vorhandene angrenzende Bebauung sowie durch die innerörtlich liegende Grünfläche bestimmt. Die Grünfläche trägt zum vorhandenen Ortsbild der Gemeinde bei.

Das Plangebiet stellt mit seinen Wiesenflächen und dem verbliebenen Baumbestand ein Element des Ortsbildes dar. Darüber hinaus ist das Plangebiet von den umgebenden Hangbereichen der Gemeinde einsehbar.

Eine Vorbelastung des Gebietes stellt die vorhandene umgebende Bebauung dar. Die angrenzende Bahntrasse bildet eine deutliche Zäsur zur freien Landschaft.

Beurteilung/Auswirkung:

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ergeben sich in erster Linie durch die Flächenumwandlung.

Die umgebenden Bebauung und die angrenzende Bahntrasse stellen eine starke Zäsur dar. Das Plangebiet ist hierdurch dem Siedlungskörper zugeordnet und die Verbindung zur „freien Landschaft“ durch die genannten Elemente zumindest stark beeinträchtigt.

Die vorliegende Fläche gehört nicht zu den wertvollsten Bereichen des Streuobstgürtels (sowohl in Hinblick auf das Landschaftsbild als auch in Hinblick auf die ökologische Wertigkeit). Der Baumbestand des Plangebietes ist lückig, und in Teilen stark menschlich beeinflusst (Donzdorfer Straße, umgebende Bebauung, Bahnlinie, Dammstraße, Lärmemissionen Bahn). Da eine große Anzahl an Halbstämmen den Bewuchs des Gebietes darstellt, ist der Baumbestand nur in Teilen als ökologisch wertvoll anzusehen. Wertvolle und für das Landschaftsbild wesentlich wertigere Streuobstwiesen sind um den Siedlungsbereich auf der Gemarkung der Gemeinde noch großflächig vorhanden. Die Bahntrasse und die Bebauung entlang der Donzdorfer Straße bilden eine starke Zäsur im Landschaftsbild weshalb der Baumbestand im Plangebiet von dem „Streuobstgürtel“ um die Gemeinde weitgehend abgeschnitten ist. Das Plangebiet ist somit von untergeordneter Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die Überformung des Landschaftsbildes durch die Bebauung des Plangebietes lässt sich durch die getroffenen Maßnahmen (teilweiser Erhalt des Baumbestandes, Ersatzpflanzungen, Durchgrünung usw.) verträglich gestalten. Die neuen Gebäude lassen sich durch die getroffenen Vorgaben und der geplanten Bepflanzung gut in das Landschaftsbild einfügen.

Durch die Bebauung entfällt der innerörtliche Grünbereich, was durch die privaten Grünflächen jedoch gemindert wird. Auf Grund der umgebenden Bebauung sowie der vorhandenen Lage hat das Baugebiet keine Fernwirkung.

2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Auch befinden sich im Plangebiet keine Kulturdenkmale. Außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegt die ehem. Schweinemästerei mit Wohnhaus und Stallanbau von 1913 (Dammstraße 33), als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG.

Das dreigeschossige Mansarddachhaus mit Anbau und Brücke wurde 1913 außerhalb des Ortes unmittelbar an der Bahnlinie Stuttgart - Ulm als Schweinemästerei erbaut. An der Erhaltung des Gebäudes besteht aus wissenschaftlichen (architektur- und landwirtschaftsgeschichtlichen) sowie heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um landwirtschaftlich nutzbare Flächen bzw. genutzte Flächen. Die Streuobstnutzung ist als Kulturlandschaftselement von Bedeutung. Auch sonstige Landwirtschaftsflächen stellen ein wichtiges Kultur- und Sachgut dar.

Beurteilung/Auswirkung:

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf das benachbarte Kulturdenkmal ehem. Schweinemästerei. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans finden ebenfalls keine Eingriffe/Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen (Baudenkmalen) statt.

Auswirkungen ergeben sich jedoch durch den Verlust der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Flächen. Die Flächen des Gebietes werden jedoch nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung beschränkt sich auf Grünlandnutzung und die lückigen Obstbaumbestände. In Teilen wurde auch diese „landwirtschaftliche“ Nutzung bereits aufgegeben.

Die Lage innerhalb des Siedlungskörpers schränkt die landwirtschaftliche Nutzbarkeit weiter ein. Bei dem Gebiet handelt es sich somit nicht um Flächen die für die Landwirtschaft unverzichtbar wären. Die bauliche Nutzung dieser innerörtlichen Flächen dient somit der Schonung randlich gelegener Landwirtschaftsflächen.

2.7 Schutzgut Mensch

Die Flächen des Plangebiets dienen als wohnortnaher Naherholungsraum, sind aber aufgrund der privaten Nutzung für die Öffentlichkeit über das optische Erleben hinaus nicht nutzbar. Die Dammstraße dient als „Erholungsweg“ in die freie Landschaft.

Das Plangebiet ist derzeit massiven Lärmemissionen der Bahn ausgesetzt.

Beurteilung/Auswirkung:

Die Dammstraße als „Weg in die freie Landschaft“ bleibt in Form und Lage erhalten. Durch die geplante öffentliche Grünfläche entlang dieser wird die Nutzbarkeit der Naherholungszone für die Öffentlichkeit verbessert.

Durch die geplante Bebauung sind Verluste von innerörtlichen privaten Freiflächen verbunden, die für die Kurzzeit- und Feierabend-Erholung der ansässigen Bevölkerung von Bedeutung sind, bzw. als Privatflächen einem eingeschränkten Benutzerkreis zur Verfügung stehen.

Die Bebauung des Gebietes führt somit unzweifelhaft zu einem teilweisen Verlust der Erholungswirkung des Gebietes. Durch die planungsrechtlich gesicherten innerquartierliche Grünzonen und den Erhalt und Ersatz für den bestehenden Baumbestand kann dieser Verlust abgemindert werden, und das Gebiet auch in Zukunft der wohnortnahen Erholung dienen.

Durch die Bebauung wird zusätzlicher Verkehr entstehen. Die Verkehrsbelastung der angrenzenden Bebauung wird sich jedoch nicht signifikant erhöhen. Das angrenzende Verkehrsnetz (Donzdorfer Straße, Bahnhofsstraße, Brunnenstraße, Hindenburgstraße/B10) ist leistungsfähig genug, um den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aus dem Gebiet aufzunehmen. Auch bezüglich der Luftbelastung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner werden während des Baus nur zeitlich eingeschränkt bestehen und sind im Ausmaß zumutbar. Darüber hinaus wird sich durch den geplanten Lärmschutz die Schallsituation in Zukunft wesentlich verbessern.

2.8 Wechselwirkungen

Die zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehenden Wechselwirkungen (Boden-Wasser, Boden-Wasser-Vegetation, Vegetation-Klima, Biotope-Landschaftsbild) etc. sind entsprechend berücksichtigt.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Da der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB geändert wird, die Eingriffe unabhängig davon durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Marrbachöschle“ bereits vor Planung zulässig waren, ist naturschutzrechtlicher Ausgleich hierfür nicht erforderlich.

Bei der Planung wurde jedoch stets darauf geachtet, die Auswirkungen durch die Bebauung und Erschließung durch geeignete Maßnahmen weitgehend zu minimieren (z.B. Pflanzbindung und Pflanzgebote, sparsames Erschließungssystem, freihalten weiter Gebietsteile vor Bebauung, Ausgleich für artenschutzrechtliche Belange, Dachbegrünung Flachdächer, Zisternen Wassernutzung, Hinweise Bodenschutz).

XIII. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich teils in öffentlichem, teils in Privateigentum. Zur Umsetzung der Planung ist eine Bodenordnung d.h. Umliegung erforderlich. Das Umliegungsverfahren wurde bereits eingeleitet.

XIV. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Marrbachöschle“ umfasst 61.152 m² (6,1 ha). Der Bereich der Bebauungsplanänderung „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 3.Änderung umfasst nur Teile des Bebauungsplans „Marrbachöschle“ und beträgt 41.827 m² (4,2 ha).


Abzüglich der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Flächen für Ver- und Entsorgung ergibt sich ein Anteil Nettobauland von 80,5% (31.127 m²).

Gemäß der festgelegten Grundflächenzahl (Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4) ergibt sich hieraus ein Anteil überbaubarer Grundfläche von 12.451 m².

Im Plangebiet sind 63 Grundstücke geplant. Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern werden max. 126 Wohneinheiten (WE) entstehen (33 WE/ha Bruttobauland). Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,1 werden im Gebiet ca. 265 Einwohner (EW) zuziehen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ca. 68 EW/ha Bruttobauland.

Die vollständigen städtebaulichen Kenndaten (Flächenbilanz) liegen in der Anlage bei.

Gefertigt:

 **quadrat**
kommunikative Stadtentwicklung

Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner-
mquadrat - kommunikative Stadtentwicklung
Hauptstraße 25 73087 Bad Boll
T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18

Anlagen

1. **Schalltechnische Untersuchung**, Bericht Nr. 070-3889-2 (vom 13.12.2012)
2. **Tierökologische Untersuchung** (Stand 23.07.2013)
Zusätzliche Sonderuntersuchung Schlingnatter (vom 28.06.2013)
3. **Geotechnisches Gutachten** (vom 09.05.2011)
4. **Städtebauliche Kenndaten/Flächenbilanz**